



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (31)
2023-01-11

Verksamhetsplan 2023

AB Svenska Bostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	9
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	16

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga Limitbehov 2023

Bilaga 2: Bilaga SB Innovationssatsningar 2023

Bilaga 3: Bilaga Stora projekt SB 2023

Sammanfattning

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2023 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och vi har fler än 4 000 lokaler där företag och organisationer utvecklas. Vi arbetar för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt, vi kallar det Hemokrati. Som ett led i detta kommer vi fortsätta utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i våra kundkontakter. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna. Bolaget har som ambition att bygga ungefär 1 200 lägenheter under kommande fyraårsperiod, och kommer synka byggplanerna med systerbolagen i staden för att vi tillsammans ska klara stadens övergripande mål om 3 500 lägenheter under perioden. Vi vill prioritera de projekt som möjliggör relativt sett mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendeanternativ som möter betalningsförmågan. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag i arbetet med nyproduktion. Detta är ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra.

Vi har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet, och kommer ta nya steg mot en cirkulär affärsmodell. Våra arbetssätt ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Givet det försämrade ekonomiska läget med kraftigt ökade räntor och historiskt hög inflation, kommer arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation att bli ännu viktigare. Hur vi hanterar våra investeringar är det mest väsentliga området för att säkra en hållbar ekonomi.

Vårt arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion, och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men under kommande period ska särskilda insatser riktas till Järvaområdet. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter blir det en gemensam kraftsamling för utvecklingen av Järva.

Att utveckla våra arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Vi planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att främja utvecklingen av arbetssätt. Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

Ekonomisk analys

Den ekonomiska utvecklingen

Bolagets stora fokus på effektiviseringar och kostnadsbesparingar till trots så påverkar den osäkra omvärlden (räntor och inflation) bolagets förmåga att bibehålla ett resultat i linje med föregående år. Budgeterat resultat efter finansnetto hamnar på 70 mnkr, vilket är i linje med ägarkravet. Jämfört med 2022 ökar intäkterna med 272 mnkr med anledning av tillkommande nyproduktion och generella hyreshöjningar, men den allmänna prisutvecklingen driver också upp driftkostnaderna med 155 mnkr. Driftnettot ökar sålunda med 6% medan driftkostnaderna ökar med 7%. Utöver dessa faktorer fortsätter bolagets totala avskrivningskostnad att öka (+6%) och tillsammans med den snabbt ökade räntan

(+188%) budgeteras dessa två poster öka bolagets kostnadsmassa med 263 mnkr mellan åren. Enbart den budgeterade räntekostnaden ökar från 110 mnkr (2022) till 317 mnkr för (2023).

Sammantaget presenterar bolaget en ambitiös budget med realistiska förväntningar och tuffa besparingskrav men nettoeffekten blir ändå att resultat efter finansnetto minskar med 159 mnkr (-69%) till nämnda 70 mnkr.

Driftnetto

Koncernens driftkostnader exklusive fastighetsskatt och markavgifter ökar med 155 mnkr, från 1 690 mnkr (2022) till 1 845 mnkr (2023), framförallt drivet av ökad budget för reparationer och en ökning av de taxebundna kostnaderna med 16%. Fastighetsskötseln ökar med 9% drivet av externa kostnadsökningar och uppgår till 357 mnkr (2023). Reparationer ökar med nästan 18% vilket ligger i linje med strategin att minska på ombyggnadsprojekt till förmån för varsam renovering. Den strategin leder till en redovisningsmässig förflyttning där investeringar minskar och reparationer ökar. För 2023 budgeteras 374 mnkr. Bolaget ser fortsatt behov av utrangeringar kopplat till färdigställandet av ombyggnadsprojekt och förväntar sig likt 2022 att denna kostnad uppgår till 16 mnkr. Markavgifter och fastighetsskatt ökar med drygt 6%, vilket även avskrivningarna gör och uppgår nu till 256 mnkr. Taxebundna kostnader har påverkats kraftigt av den europeiska energikrisen och det stora behovet av framtida investeringar i VA-nätet. Totalt sett ökar dessa kostnader med 74 mnkr till 536 mnkr.

Bolagets kontinuerliga arbete med att effektivisera verksamheten fortsätter och budgeten för administration minskar med 5 mnkr till 561 mnkr. Personal- och lokalkostnader ökar något i absoluta tal men den totala minskningen är driven av minskade konsultkostnader. Detta för med sig att nyckeltalet andel administrativa och indirekta kostnader minskar från 9,4% till 8,5%.

Sammantaget ökar driftkostnaderna från 750 kr per kvm till 805 kr per kvm.

Sammantaget ökar budgeterat driftnettot exklusive fastighetsskatt och markavgifter till 1 845 mnkr (2023) jämfört med 1 690 mnkr (2022), och per kvadratmeter blir effekten en ökning med 6% från 567 kr (2022) till 602 kr (2023).

Investeringar

Den totala investeringsvolymen har för 2023 budgeterats till 1 749 mnkr från föregående års nivå på 1 900 mnkr.

Budgeterad investering i nyproduktion uppgår till 860 mnkr jämfört med föregående års nivå på 1 041 mnkr. De största investeringarna 2023 avser projekten;

- För projekt Albano fortsätter finplanering av gemensamhetsanläggning tillsammans med Akademiska hus. Det pågår även produktion avseende fastigheterna Kattrumpstullen 16 och 12 med inflyttning under maj samt november. Total budgeterad investering uppgår till 233 mnkr.
- För Kvarteret Plankan fortsätter produktion av runda huset på gården genom samverkansavtal med Skanska. För 2023 uppgår budget investeringarna till 224 mnkr.
- För kvarteret Mangon fortsätter produktionen enligt tidplan. Delinflyttning är planerad under 2023 och investeringarna för 2023 har beräknats till 209 mnkr.
- För Kvarteret Familjen i Östberga fortsätter produktion under 2023. Beräknad inflyttning i början av 2024. Uppskattade investeringar för 2023 uppgår till 68 mnkr.

Bolagets övriga investeringar har för 2023 budgeterats till 889 mkr. Större projekt som beräknas genomföras under 2023 avser bland annat;

- Fortsatt ombyggnad av kv. Oslo 4 på Järva
- Relining av avloppsstammar i Västerort
- Ombyggnad av kvarteren Ståhållaren 4 och Storholmen 3 i Söderort
- Grundförstärkning mm i kv. Örskär i Söderort
- Grundförstärkning av kv. Pyramiden 17
- Fastighetsförbättrande åtgärder i kv. Plankan i Innerstaden
- Stambyte mm i fastighet på Mariaberget inom Stadsholmen.

Investeringsvolymen ökar i Söderort och inom Innerstaden, medan den minskar på Järva. Det sistnämnda beror på omställningen från totalombyggnader till löpande renovering vilket gör att investeringarna kommer minska medan löpande kostnader ökar. Vi har också haft stora totalombyggnader med höga investeringsvolymen igång som successivt minskar i takt med att de blir färdigbyggda. Det är i linje med omställningen utifrån underhållspolicyn med fler mindre projekt där vi rustar upp byggdel för byggdel istället för helombyggnader.

För mer detaljerad avvikelseberättelse se bilagor Investeringsprojekt och Stora projekt.


Det finns inga planerade förvärv eller försäljningar inräknade i budgeten.




1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

Bolaget fortsätter sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Vi utvecklar och förfinar arbetssätt och rutiner samtidigt som vi ökar vår kompetens inom olika områden. Det bostadssociala arbetet bidrar till att stärka tryggheten i våra bostadsområden. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar också till att värna om medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, som barn och våldsutsatta, får sina behov belysta. Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter med full kraft.

Bolaget fortsätter och utvecklar sitt samarbete med föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga. Vidare fortsätter samarbetet med Rädda Barnen i initiativet På Lika Villkor i Järva, samarbetet syftar till att minska diskriminering av barn och unga i utsatta områden och stärka deras inflytande över frågor som berör dem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att				Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsatthet i våra bostadsområden.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
motverka utsattheten för de som berörs.				Friställa fler lägenheter till följd av utredning om oriktiga hyresförhållanden genom att öka vår kompetens, informera hyresgästerna, utreda alla tips, och uppdatera våra gemensamma rutiner och verktyg samt samverka med andra aktörer.
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vråkning av barnfamiljer				Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				Fortsatt samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.
 Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter				Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen generellt och genom försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först för stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Vi arbetar vråkningsförebyggande för att göra det möjligt för människor att bo kvar i sina bostäder.

Utifrån program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 vidtar vi åtgärder för att ta bort enkelt avhjälpta hinder i våra områden, ökar vi tillgängligheten i vår kommunikation för människor med funktionsnedsättning och identifierar vilka bostäder som är tillgängliga vid olika former av funktionsnedsättningar. I nyproduktion och stora ombyggnader så gäller nyproduktionsregler enligt BBR (Boverkets byggregler). Där är tillgänglighetsanpassning tydligt reglerat för att möta olika gruppers behov. BBR-krav följs upp i samband med start- och slutbesked i bygglovsprocessen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta				Leverera Bostad Först lägenheter utifrån motpartens möjlighet att ta emot lägenheter.
				Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända	15		

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Äldrevänlig stad






Bolaget bidrar aktivt till handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Under 2022 genomfördes fokusgrupper med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av det (utöver tillgänglighetsmarkering). Bolaget kan t.ex. arbeta med rutiner kring vad som lämnas till internkön respektive reguljärkön samt öka tryggheten vid byte genom att erbjuda ett digitalt bytestorg på Mina Sidor i inloggat läge.

Under våren 2023 kommer en särskild informationsinsats genomföras kring den interna byteskön, där ett anpassat material tas fram för äldre hyresgäster. Bolaget undersöker också möjligheten att genomföra en testbädd med ett riktat erbjudande mot äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet. Detta för att kunna underlätta för att flytta till en bostad mer anpassad efter dessas behov och samtidigt frigöra större bostäder (som förhoppningen är att de ska komma till nytta för trångbodda hushåll).

I ett geografiskt område prövas att genom enkla åtgärder skapa mer trivsamma och tillgängliga boendemiljöer. Det handlar om att mildra ofrivillig ensamhet, fysisk och psykisk hälsa, oro att utsättas för brott samt motverka fallolyckor. Arbetet kommer att ligga till grund för ett kunskapsunderlag om hur bolaget brett kan arbeta med att utveckla ett äldrevänligt bostadsbestånd.

Centrumutveckling



Bolaget utvecklar löpande sina centrumanläggningar i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp. Vi säkerställer att det är rent, snyggt och tryggt. Arbetet sker i nära samarbete med företagareföreningar och de som verkar i våra centrum. Vid vakanser sker ett noggrant arbete för att få in aktörer som bidrar med mervärde till våra områden. Vi arbetar både med permanenta och temporära lösningar. Bolaget kommer att fortsätta sitt arbete för att möjliggöra tillfälliga lösningar för civilsamhället och kulturlivet. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. På flera håll är stadsdelarnas arbete med platsfokus inriktat på centrumanläggningar specifikt. Bolaget deltar aktivt i det arbetet och bidrar med kompetens, erfarenheter och personella resurser. I Gamla stan samarbetar Stadsholmen sedan flera år tillbaka med andra fastighetsägare för att stärka tryggheten. Det arbetet kommer att vidareutvecklas utifrån nytt tydligare direktiv från staden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				Stadsholmen AB ska ta initiativ till att utveckla samarbetsformer och leda ett lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.
				Bolaget bidrar aktivt i stadsdelarnas arbete med platsamverkan kring våra centrumanläggningar och i områden där vi har stort bestånd i anslutning till centrumanläggningar som ägs av andra.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				Svenska Bostäder ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet				Rörlighet i det egna beståndet handlar om att jobba med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året	2 %	Tas fram av styrelse	

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Bolaget har ett nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Bolaget har också fastigheter i Vällingby och Östberga som vi upplåter till kultur- och ateljéföreningar vilket varit och är positivt för alla parter. Bolaget kommer att bidra till stadens inventering av platser för

ett möjligt kampsportcenter i Järva. Bolaget kommer också att vara aktivt i arbetet med att se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar och inventera möjligheten i vårt bestånd till öppna väggar för eget skapande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva
				 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Fokus läggs på en plan för klimatneutralitet som inkluderar utsläpp i hela bolagets värdekedja. Centrala delar i detta arbete är att minska utsläppen uppströms i byggprojekten (redan där utsläppen uppkommer) samt ett fortsatt fokus på energieffektivisering i det befintliga beståndet. Arbetet med att minska utsläpp från transporter och resor inom staden fortsätter bl.a. genom kravställning och uppföljning av entreprenader, utbyggnad av laddplatser samt arbete för att hitta modeller för att erbjuda mobilitetstjänster till hyresgästerna. Målnivåer för utsläpp från nybyggnadsprojektens produktionsfas är framtagna och implementering pågår.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Bolaget arbetar vidare med att ta fram en kravspecifikation för framtidens styr- och övervakningssystem där AI är en delmängd. Bolaget har en plan för utbyggnad av solenergiproduktion som sträcker sig till och med 2023, under kommande år kommer planen att uppdateras för att omfatta hela mandatperioden. En fördjupad utredning av förutsättningarna för att investera i vindkraft kommer att genomföras tillsammans med systerbolagen. En

strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor ska tas fram i samarbete med berörda aktörer. Bolaget fortsätter undersöka möjligheterna att uppnå negativa klimatutsläpp genom samarbete med Stockholm Exergi samt ökad användning av biokol.




Samtidigt som energieffektiviseringsarbetet fortsätter arbetar bolaget för att öka hyresgästernas nöjdhet med upplevelsen av värmekomfort vintertid. Upplevd värmekomfort är en komplex och delvis subjektiv fråga. Bolaget fortsätter därför med en kombination av åtgärder som innefattar information, gott bemötande, handlingsplaner för fastigheter med låga nöjdhetsvärden och fysiska åtgärder där behov finns för att öka kundnöjdheten.










Upphandlingskraven vidareutvecklas för att bidra till genomförandet av stadens miljöprogram. Bolaget underlättar för sina hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden.






Underhållsarbetet bedrivs i enlighet med policyn om varsam renovering, vilket innebär fokus på hyresgästinflytande, kvarboende samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden och minskade klimatutsläpp.

Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete med LCA-beräkningar och klimatanalyser i projektens olika skeden. Då inga projekt kommer att ha byggstart under nästa år förväntas utfallet för nyckeltalet andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt bli noll.

Under 2023 kommer bolaget sammanfatta planerade åtaganden för att minska sin totala klimatpåverkan. Detta blir sammanfattat en klimatstrategi som bolagets styrelse ska besluta om.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet				Alltid undersöka möjligheten till att montera solceller vid omläggning/repairation av tak.
				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen
				Vid utveckling av alla nybyggnadsprojekt undersöks möjligheten att anlägga solceller på taken.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt				Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.
				Fortsätta och stärka arbetet med underhållspolicyn i enighet med aktuellt ägardirektiv.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				Genomföra en översyn av Svenska Bostäders arbete med lägenhetsunderhåll där vi ser över stil- och tillval och hyresgästernas möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning.
				Inarbete kulturvärdesbedömningar i bolagets beslutsmodeller för planering av större underhållsinsatser
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	100 %	100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	0 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi	1 200 MWh	6 080 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	114,1 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens verksamheter	299 GWh	1945 GWh	
	 Minskning av CO ₂ e till 2023	2 600 CO ₂ e	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	5 %	5 % effektivisering relativt 2018	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB utreda och klarlägga förutsättningarna att investera i ny vindkraft för att tillföra förnybar energi samt föreslå en handlingsplan för genomförande
				 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor
				 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Bolaget har tagit fram en handlingsplan och åtgärds katalog för klimatsäkring av befintligt bestånd och i nyproduktion. Under 2022 har riskutsatta fastigheter och byggnader kartlagts. Fokusområden har varit att


ta fram förslag på åtgärder för att hantera översvämningar vid skyfall och övertemperaturer vid värmebölja. Under sommaren 2022 har två pilotprojekt genomförts för att utvärdera ny teknik och upplägg, för att hantera konsekvenser av värmebölja. De har resulterat i att bolaget kommer inkludera erfarenheter i fortsatt utveckling av driften i befintliga fastigheter.

Fortsättningsvis kommer bolaget under 2023 att bedriva klimatsäkringsuppdraget i olika delar av verksamheten. Bolaget fokuserar på att genomföra förebyggande naturbaserade- och tekniska lösningar i befintligt bestånd. Det handlar bland annat om att arbeta med hållbara dagsvattenlösningar för att fördröja vatten inom fastigheternas gränser, skuggande växtlighet och tätning av byggnader.

Under 2022 identifierade bolaget ett antal fastigheter där växtbeklädda väggar skulle kunna vara möjliga. Bolaget har som ambition att förbereda för och utföra en växtbeklädd under 2023.

Bolaget kommer i Järva att fortsätta testa så kallade ”cold spots”, som innebär att Svenska Bostäder erbjuder hyresgäster och allmänheten tillgång till svala utrymmen under sommarens varmaste dagar. Målbilden är att samarbeta med andra aktörer i området, i syfte att nå ut till fler boende.

Bolaget fortsätter att utveckla arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning. Samt utvecklar kunskap och kommunikation inom området.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB skapa nya växtbeklädda väggar

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Som en del i att utveckla klimatsmarta lösningar genomförs en betydande satsning på laddplatser för elbilar. Under 2022 genomfördes en förstudie och beslut har fattats för investeringar till 2026. 2023 inleds investeringsprogrammet och uppförande av ca 4 500 laddplatser fram till 2026.



Bolaget har under 2021-2022 deltagit i forskningsprojektet Rikare grannskap. Projektet har undersökt hur mobilitetslösningar kan möjliggöra omvandling av outnyttjade parkeringsytor till ny bebyggelse eller andra kvaliteter såsom kvartersparker. Vidare har bolaget med hjälp av Miljöförvaltningen utrett parkeringsekonomin i Grimsta för att närmre studera vilka intäkter och driftkostnader området har. Bolaget kommer även att höja avgiften på majoriteten av bilplatserna vid årsskiftet 2022-2023 för att bättre överensstämna med marknadsnivån i området. Utöver detta genomförs en RFI (Request For Information) kring delad och hållbar mobilitet där förutsättningarna kring tillhandahållande av mobilitetstjänster i hela det befintliga beståndet undersöks. Erfarenheterna kommer att tas vidare i ett utvecklingsprojekt 2023 för att ta ett grepp kring bolagets mobilitetsarbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna				Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning.
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				Svenska Bostäder ska utveckla ett intresseformulär på webb där hyresgäster anmäler intresse för laddplats. Vidare tas ett kommunikationspaket fram för att informera hyresgäster i förberedda fastigheter att de har rätt att avropa laddplats.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2026				I nyproduktion säkerställa 100% av laddplatserna på bolagets parkeringar Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med uttullningsplan som säkerställer måluppfyllnad
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med uttullningsplan som säkerställer måluppfyllnad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering
				 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolaget använder Byggvarubedömningen för att styra mot giftfria och miljöanpassade material, och vi tar hänsyn till biologisk mångfald och förstärker arbetet med ekologisk kompensation, när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter. Ekosystemtjänster används för reglering och rening av dagvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				Fortsätta arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, dokumentera genomförda och planerade åtgärder i den bolagsövergripande sammanställningen
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	



3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla











3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Under 2023 fortsätter bolaget sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta gör vi genom att investera i såväl nya bostäder som befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder. Bolaget räknar med att färdigställa cirka 400 lägenheter under 2023, fördelat på 300 bostäder i Albano och 100 bostäder i kvarteret Mangon på Södermalm. Bolaget satsar 22 mnkr fördelat på 25 trygghetsprojekt, såsom skalskyddsåtgärder, belysningsåtgärder samt installation av s.k. troax-burar för säkrare förvaring. Under 2022 har bolaget kartlagt fastighetsbeståndet och identifierat 28 respektive 84 byggnader som är särskilt utsatta för risker kopplade till övertemperatur respektive skyfall. För dessa fastigheter har 10 mnkr avsatts för att påbörja förbättringsåtgärder. Under 2023 påbörjas förberedelse och installation av laddplatser för elbilar och medför en investering på 26 mnkr.

Bolaget kommer att bidra i arbetet med att utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut. Bolaget kommer bidra i SISABs arbete med att utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas.

Bolaget har under 2022 genomfört ett arbete för att identifiera hur vi bör utveckla vår förvaltningsverksamhet för att möta ägarens krav och hyresgästernas förväntningar. En utvecklad organisation med förtydligade roller kommer att införas under 2023. Den nya organisationen ska leda till lägre kostnader för fastighetsdriften och ett förbättrat driftnetto samtidigt som vi ökar jämnheten i kundernas upplevelse av vår verksamhet oavsett var i beståndet man bor. Medarbetarna är vår viktigaste resurs för att lyckas och ambitionen är att även medarbetarengagemanget ska vara jämnare oavsett i vilken del av verksamheten man jobbar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden				Arbeta med styr- och reglerteknik för att fortsätta utveckla arbetet med energieffektivisering genom driftoptimering
				Energieffektivisera befintligt bestånd i enlighet med framtaget koncept och plan
				Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagen plan för utbyggnad av solenergi samt utveckla planen till att omfatta hela mandatperioden fram tom 2026
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8,5 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 748 mnkr		
	 Direktavkastning	1,8 %		
	 Driftkostnad/kvm	805		
	 Driftnetto/kvm	602		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	70		
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och berörda stadsdelsnämnder utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut
				 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning
				 SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Sysselsättningsåtgärder

Bolaget har under 2022 jobbat fram ett kunskapsunderlag kring möjliga vägar för att öka sysselsättningen bland de hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Dessa handlar om att vidareutveckla

sysselsättningskrav i upphandlingar, dra nytta av partnerskap med andra fastighetsägare i en utpekad stadsdel (genom Fastighetsägarna exempelvis på Järva) samt insourcing av tidigare utlagda entreprenader. I vissa fall sammanfaller det så att det är samma entreprenader som är mest lämpade för såväl sysselsättningskrav i upphandlingar som att de är aktuella för tankar kring insourcing. Det är mixen av dessa som är intressant att hitta synergier emellan och särskilt som de har olika tidshorisont i hur snabbt de kan komma på plats.

Insourcing är den sysselsättningsåtgärd som kräver mest av organisationen både utifrån insats, tid och ekonomi. Samtidigt visar liknande projekt gjorda av annan allmännytta att det kan vara en väldigt effektiv åtgärd, både i att generera sysselsättning för den enskilde, men också i att hyresgästkollektivet upplever att tryggheten ökar (känt ansikte som rör sig i området) samt upplevelsen av rent och snyggt. Bolaget ser på samma sätt som annan allmännytta (i Botkyrka, Södertälje, Gårdsten) en fördel med att kunna jobba riktat gentemot de långtidsarbetslösa stockholmarna som är boende i bolagets lägenheter.

Fastighetsägarföreningen i Järva, i vilken bolaget är medlem, har ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg för att motverka problemet med nedskräpning i och runt miljöstugorna på Järvaområdet. De för också samtal med deltagande fastighetsägare om att eventuellt etablera ett partnerskap med extern aktör som jobbar systematiskt med validerad praktik, och där praktiken lett till att mer än hälften av praktikanterna går vidare till jobb eller studier efter avslutad period.

Sammantaget pekar insamlade erfarenheter på att insatserna är viktiga att se som ett långsiktigt engagemang och investering och att de med fördel kan stödja varandra.

Näringslivspolicyn







Punkt 1 i näringslivspolicyn: handlar om att stimulera tillväxt och företagsamhet. Det gör bolaget genom att jobba med kategoristyrtd inköp och därmed kategorifamiljer. Inom de senare analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra. Samtliga upphandlingar med ett värde över 2 miljoner kronor föregås av marknadsdialog.

Punkt 2 i näringslivspolicyn: syftar till att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning för näringslivet. I arbetet med att utveckla den framtida förvaltningsorganisationen undersöker vi möjligheten till att förbättra vår service till näringslivet och de som verkar i våra lokaler i Svenska Bostäder och Stadsholmen. Bolaget fortsätter arbetet med välkomstbesök och servicebesök till lokalhyresgäster. Ett nära samarbete med våra lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer och vi vet sedan pandemin vikten av att värna den goda dialogen med lokalhyresgästerna. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby där bolaget äger och förvaltar centrumanläggningar bedrivs ett aktivt samarbete med företagarföreningar som består av våra lokalhyresgäster i centrum. Bolaget analyserar löpande ärenden till vårt kundcenter för att hitta förbättringsområden som underlättar för kunderna, i detta fall näringsidkare.

Punkt 3 i näringslivspolicyn: innebär att vi ska arbeta för attraktivare miljöer och ökad framkomlighet. Bolagets kommersiella lokaler och centrumanläggningar ökar tillgängligheten genom att bidra med arbetsplatser, varor och tjänster vilket minskar behovet av längre resor, inte minst i våra ytterstadsområden. I samarbete med systerbolagen testas vi även att upplåta uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällsliga tankar kring last-mile. Bolaget bidrar till att möjliggöra för ett minskat utsläpp från bilar genom att implementera framtagen strategi för laddplatser, där även möjligheter i centrumanläggningar undersöks.

Punkt 4 i näringslivspolicyn: handlar om att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens. Bolaget bidrar såväl direkt som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via

arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement, skolmyndigheter och andra samhällsorgan och arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer. Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att de ska kunna ta ut sin examen. Vi erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa Stockholmsjobbare och praktikanter har erbjudits tillsvidareanställning i bolaget. Förvaltningen tar tillsammans med våra entreprenörer emot ett drygt hundratal ferieungdomar varje år, som innebär att de upptäcker en bransch som de annars inte hade kommit i kontakt med. Under åren har vi tagit emot traineer via Sveriges Allmännyttan. De har sedan erbjudits tillsvidareanställningar i en variation av befattningar där de kan utvecklas vidare såsom projektledare, HR-partner, verksamhetsutvecklare, fastighetsekonom. Vi är medlemmar i Integrationspakten där vi till exempel bidragit med Stockholmsmentorer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.
				Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb		1 000	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	3 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi		11 000	
				Näringslivspolicyns mål 1: Samtliga upphandlingar med värde över 2 miljoner kronor ska föregås av marknadsdialog
				Näringslivspolicyns mål 1: Utveckla kategoristyrtd inköp som metod för inköpsverksamheten, i de olika kategorifamiljerna genomföra analyser om vad som behövs inom specifika branscher.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Näringslivspolicyns mål 2: För att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning kommer bolaget fortsatt att arbeta med välkomst- och servicebesök, god och nära dialog med lokalhyresgäster och ständiga förbättringar utifrån inkomna ärenden till Kundcenter.
				Näringslivspolicyns mål 3: bolagets arbete med centrumutveckling och kommersiella lokaler bidrar till attraktivare miljöer för näringslivet. Bolaget driver även pilotprojekt där ett exempel är leveransboxar i det befintliga beståndet. Till nytta för näringsliv och stockholmare.
				Näringslivspolicyns mål 4: Bolaget bidrar till ökad tillgång till arbetskraft med relevant kompetens både direkt och indirekt via deltagande i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd.

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bygga Stad

Svenska Bostäders roll är att bidra med hållbart och prisvärt boende för vanliga inkomster till stadens invånare. Bolaget har pågående byggnation och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns drygt 4 000 byggrätter.

Bolaget har en pågående studie kring vilka stadsdelar de stora lägenheterna bör tillskapas vid nyproduktion, så att stockholmarna ska kunna finna en variation av boenden inom Stockholm.

Bostadsbyggande är resurskrävande och det är en utmaning att bygga till hyresnivåer som upplevs som rimliga för var och en. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2022 förändrats till ett betydligt svårare läge och vi förväntar oss att detta läge kommer bestå in i 2023 och 2024. Vi ser ökade materialpriser, brist på vissa material och ökade avkastningskrav till följd av ränteutvecklingen. Osäkerheter i omvärlden bidrar till ökade riskpåslag i hela värdekedjan och påverkar den slutliga produktionskostnaden för oss som beställare. Sammantaget ger detta betydande utmaningar i att starta nya projekt. För att möjliggöra fortsatt nybyggnation genomför bolaget ett strategiarbete. Syftet är att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförande. Ett fokusområde i strategiarbetet är att ta tillvara industriella principer hos externa parter och i det interna arbetet med projekteringsanvisningar. Under året kommer vi utmana interna arbetssätt och söka nya samarbeten utanför bolaget för att möjliggöra industriella koncept som en bas för projektgenomförandet. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshuset där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Beroende på förutsättningar på byggmarknaden och projektportföljen ser bolaget följande mål

för produktionsstarter; 2023: 0 st, 2024: 300 st, 2025: 400 st, 2026: 500 st. Antalet starter kommer dock att stämmas av med systerbolagen inom staden i syfte att de tre bolagen tillsammans ska klara stadens övergripande nyproduktionsmål om minst 3 500 lägenheter under hela mandatperioden.

Stockholmshusen

Bolaget har ca 1 100 byggrätter där det planeras för s.k. Stockholmshus med byggstart 2024-2028. Därav att det står noll på indikatorn för 2023. Bolagets första Stockholmsprojekt, Kvarteret Ledinge i Tensta, är helt inflyttat sedan 2021. Under 2023 sker ingen produktionsstart av Stockholmshus.

Bostäder för alla

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla, och för ett bolag som Svenska Bostäder som verkat under många decennier så innebär det blandade beståndet från olika tidsepoker en variation av hyresnivåer (beroende på standard, skick och genomförda stilval/tillval av tidigare hyresgäster) som upplevs olika prisrimligt för individer med olika preferenser och möjligheter att efterfråga en bostad. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd med en variation av hyresnivåer och därmed goda möjligheter för stockholmarna att kunna efterfråga en bostad. Bolagets systematiska arbete med olovlig andrahandsuthyrning bidrar till samma sak, eftersom ingen tredje part (kontraktsinnehavaren som inte längre har behov av bostaden) ska kunna göra en affär på andras bekostnad.

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med. Under 2022 har ett arbete inletts för att skapa ett digitalt annonsplank på Mina Sidor för att underlätta för hyresgäster att byta lägenhet med varandra. Det är dels en efterfrågad service från hyresgästerna, men tesen är att det även kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras. I samband med det görs en översyn av nuvarande riktlinjer för lägenhetsbyte (lagstadgad rätt i kap. 12 Jordabalken).

Bostäder för ungdomar, studenter och äldre

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet så möjliggörs att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid (när inkomstkrav mm är uppfyllt). För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad och studentbostad. En annan kategori är seniorbostäder. Det är sätt som jobbas med redan idag (kategoribostäder) och det bygger på att interna rutiner utvärderas och utvecklas över tid för att matcha utbud och efterfrågan.




Under 2022 har två innovationsprojekt initierats. Ett där fokus kring en äldrevänlig stad kombinerats med ambitionen att få igång en rörlighet inom beståndet, för att särskilt frigöra prisrimliga och stora lägenheter. Kundinsikter i spåren av detta är att skapa ett digitalt bytestorg samt att förbättra informationen kring internkön och dess möjligheter, då vi noterat att det är relativt få bland de äldre som aktiverat sin plats i internkön. Det senare är en informationskampanj som ska göras tillsammans med systerbolagen. Det andra innovationsprojektet har precis startats upp och tar sikte på delningsboende eller kalla det moderna kollektivboenden. Där syftet är en effektiv förvaltning- och uthyrningsmodell som kan anpassas till olika rumsliga och sociala kontexter, för att bidra till flera hållbarhetsmål.








Under 2022 har bolaget genomfört en undersökning inriktad på kategoriboenden för studenter, då bolaget upplevde det som svårare att hyra ut de studentbostäder som fördes till studentbostadsmarknaden. Studien har bidragit till att sätta bostadsbolaget planerade produktion i ett sammanhang med andra

fastighetsägares produktion och bedömd efterfrågan fram till 2030. För 2023 sker ingen produktionsstart av studentlägenheter.


Utvecklingen av Järva

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Kraftsamlingen i Järva kommer att innebära ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och lyfta goda exempel. Svenska Bostäder kommer som stor fastighetsägare på Järva, och som ordförande i Fastighetsägare Järva, att bidra på de sätt vi kan i arbetet med kompetens, erfarenhet, resurser och konkreta aktiviteter. Under 2023 fyller Akalla och Husby 50 år vilket bolaget kommer att uppmärksamma på olika sätt under året. Firandet kommer att ske tillsammans med stadsdelen och andra samverkansaktörer i området. I Tensta kommer bolaget bland annat bidra till centrumutvecklingen genom samarbeten med andra fastighetsägare i närområdet, och bland annat se över om fd Kämpingeskolan kan utvecklas till nytt kontor och nya bostäder. Bolaget har också en stor projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av Järvaområdet såsom Rinkeby, Husby och Akalla.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Antal påbörjade studentlägenheter	0		
				Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden.
				Ta fram ett förslag till utveckling och organisation av framtidens studentförvaltning där studenternas egna behov och förväntningar är en viktig utgångspunkt.
				Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.
				Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om				Analys genomförs inför varje skede i nybyggnationsprojekten för att säkerställa mångfald av lägenhetsstorlekar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder				Inför varje nybyggnadsprojekt samråder bolaget med Bostadsförmedlingen kring mångfald av storlekar på bostäder.
 Leda arbetet med och utveckla konceptet Stockholmshus med målet att bygga till lägre kostnad och dämpa hyresnivåerna och tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet	 Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	0		
				Fortsätta arbetet med Stockholmshus och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	500		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 000		
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både bostadsbedömda och icke bostadsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				Bidra i arbetet kring Äldrevänlig stad genom försök med att öka rörligheten i befintligt bestånd genom bland annat matchning av hyresgästens behov och lägenhetens storlek och tillgänglighet.
				Genom informationsinsatser, tillsammans med systerbolagen, få fler äldre att aktivera sin plats i internkön och att förstå hur det går till att söka lägenhet via internkön/reguljärrkön.
				Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	Tas fram av styrelse	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>🏠 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda</p>
				<p>🏠 Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft</p>
				<p>🏠 Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p>
				<p>🏠 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p>
				<p>🏠 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska se över de ekonomiska förutsättningarna i samband med nyproduktion och större upprustningar, exempelvis kalkylränta och tillämpningen av presumtionshyra, i syfte att försöka bromsa hyreshöjningar och kunna tillhandahålla fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb





Grundprinciperna i tillitsbaserad styrning, enligt SKR, handlar utöver tillit om medborgarfokus, helhetssyn, handlingsutrymme, stöd, kunskapsutveckling och öppenhet (~ oliktankande). Utgångspunkten är medborgarnas behov och genom tillitsbaserad styrning skapas ökat handlingsutrymme för medarbetarna att svara upp mot detta behov. Det vill säga att hantera och värdera behovet i ett sammanhang och acceptera komplexiteten i att en lösning inte passar alla situationer. Kultur- och värderingsfrågor blir en naturlig del i den tillitsbaserade styrningen, där medarbetaren behöver mandat, stöd och mod att kunna agera inom de ramar som sätts. Flera av bolagets utvecklingsinsatser svarar väl upp mot detta:

- ett kultur- och värderingsarbete har pågått under 2022 vilket ska utmynna i en värdegrund och en beskrivning av ett övergripande förhållningssätt som definierar vår organisationskultur och vägleder oss och vårt agerande i vardagen.
- under 2022 har vi valt en riktning för vårt ledarskap och utbildat flertalet av våra chefer. Utbildningen kommer att slutföras under 2023 och därefter utbildar vi nya chefer vartefter.
- under 2022 har en organisationsöversyn av bolagets största avdelning, Förvaltningen, inletts där mandat och handlingsutrymme ses över.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

Bolaget har ett samverkansavtal med de fackliga organisationerna där våra anställda har möjlighet att påverka och vara delaktiga i de beslut som berör dem i syftet att i förlängningen främja hyresgäster såväl som stockholmarna. Vi arbetar systematiskt med kompetensförsörjning i alla delar av verksamheten via inventeringar och analyser. En övergripande kompetensförsörjningsplan ska tas fram i början av 2023.

För att säkra att vi arbetar i budgetens riktning har bolaget fastställt en vision samt en affärsplan med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier, till vilka ägardirektiven går att föra. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var vi vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad vi på tre års sikt måste göra för att närma oss våra övergripande mål – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen utgör därmed en tydlig riktning och ett underlag för verksamhetens planering. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse. Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar tar bolaget fram denna bolagsövergripande verksamhetsplan. På samma sätt tar avdelningar, enheter och distrikt fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om vi följer planerad riktning samt ger oss underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive

medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	
	 Sjukfrånvaro	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Bolaget stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. Det handlar om att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser. Även arbetet för att medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning kommer att intensifieras under året. Bolaget tränar löpande sin krisledningsförmåga både när det händer saker i verksamheten och genom övningar. Första halvåret 2023 är samtliga skyddsrum som finns i bolagets bestånd inventerade och åtgärder vidtagna för att säkerställa att de kan tas i bruk vid behov.

Informationssäkerhet




Bolaget bedriver ett utvecklingsprojekt för att ta ytterligare kliv inom informationssäkerhet och dataskydd, vilket i närtid kommit att handla om organiseringen av arbetsuppgifterna. En anpassad organisation ska upp för beslut och de arbets sätt som det påverkar kommer att implementeras under 2023. Ett utkast till lokal anvisning enligt Stockholms stads mall är framtagen. Ett dataskyddsombud finns utsett, men det pågår också en upphandling av en oberoende extern tjänst.

Informationsklassning och kartläggning av informationsmängder är ett arbete som gjorts men som också fortskrider. Huvuddelen av verksamhetens informationsmängder är klassificerade med verktyget KLASSA 4. Varje informationsklassning producerar en handlingsplan, som ett resultat, där informationsmängdernas riskexponering framgår och vilka skyddsåtgärder som anses nödvändiga och lämpliga. Ansvarig processägare och processamordnare ansvarar för att skyddsåtgärderna hanteras beroende på utfallet av klassningen. Registerförteckningen hålls uppdaterad och ger en rättvisande bild av verksamhetens personuppgiftsbehandlings. Informationssäkerhetsrisker för två utvalda informationstillgångar är dokumenterade och processen i ledningssystemet är synkroniserad med bolagets övergripande risk och sårbarhetsanalys (RSA).

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget har arbetat aktivt med risk- och sårbarhetsanalysens första steg och under 2023 fokuseras arbetet på att implementera riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna. Bolaget kommer att

förtydliga arbetet med hur åtgärderna ska följas upp för att säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	96 %	80 %	Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.
				Informationssäkerhet: Genomföra utbildning i olika former inom hela bolaget, anpassade utbildningar som riktar sig till specifika grupper, informationsinsatser till alla som är medvetandegörande.
				Informationssäkerhet: Påbörja implementeringen av systematiken inom informationssäkerhet och dataskydd, tydliggöra roller och ansvar i linjeorganisation och processorganisation.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för frestida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i våra bostadsområden med fokus på ytterstaden och Järva. Samarbetsparter är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället.

Grunden i trygghetsarbetet är att vi fortsätter vårt arbete med regelbundna ronderingar och arbetet för att hålla rent och snyggt i våra bostadsområden och centrummiljöer. Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när det uppmärksammas. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via

stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda.

En annan viktig del är dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor. Vi arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Under året kommer vi att vid två perioder vara extra synliga i områdena och bjuda in hyresgästerna till dialog på olika teman. Vi kommer att utvärdera och vidareutveckla metoden för trygghetsvandringar med barn utifrån de erfarenheter vi gjort under 2022.

Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. I uppdraget som ordförande i fastighetsägarföreningarna på Järva och i Hässelby-Vällingby tar bolaget ett extra samordningsansvar för samverkan med stadsdelarna, polisen och andra fastighetsägare. Genom att gå samman och använda våra gemensamma resurser ger trygghetsvandringar, satsningar på platssamverkan och trygghetsbesiktningar ett bättre resultat för stockholmarna.

Under året kommer föreningarna att utveckla och utöka arbetet med platssamverkan. I Järva tar vi gemensamt ansvar för att minska problemen med skadedjur och nedskräpning. Vi deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Genom föreningarna utbildar vi våra medarbetare inom olika områden som brottsförebyggande förvaltning och hur vi kan bidra till att motverka våld i hemmet.

Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön, samtidigt som vi hanterar trygghetsfrågor tidigt i alla fastighetsutvecklingsprojekt. I nära samarbete med våra lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden och andra fastighetsägare i området kommer vi fortsatt ha starkt fokus på den fysiska miljön kring våra centrumanläggningar.









Arbetet med att implementera bolagets rutiner för orosanmälningar och hur vi ska agera när vi upptäcker oegentligheter, i form av till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa eller våld i nära relationer, i våra lägenheter fortsätter. Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten. Under 2022 har vi stärkt vårt samarbete med stadsdelsnämnderna vilket fortlöper.

Samverkan med polis och gränspolis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger och/eller vapen, vid grov kriminalitet, vid hot och/eller våld mot medarbetare och genom Rättvist Byggnad.

Under 2022 har Svenska Bostäder infört metoden Trygga Trappan. Arbetet sker i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Syftet med metoden är att motverka häng i portuppgångar, störa eventuell drogförsäljning och därigenom öka tryggheten för våra boende. Metoden har gett goda resultat för både polisen och bolaget. Under 2023 är ambitionen att sprida metoden till fler delar av beståndet i ytterstaden och ett införande i Västerort och Järva diskuteras i samarbete med fastighetsägarföreningarna. Svenska Bostäder har fått medel från Brottsförebyggande rådet för att utvärdera arbetet. Utvärderingen kommer att pågå under 2023. Bolagets arbete har uppmärksamats och vi delar med oss av våra erfarenheter i olika forum där fastighetsägare möts bland annat hos Sveriges Allmännyttan.

Under 2022 har vi förtydligat våra regler och rutiner kring förebyggande brandskyddsarbete för att minska risken för bränder. Det handlar både om att förebygga fysiska risker i beståndet och att informera hyresgästerna för att undvika bränder som uppstår till följd av den mänskliga faktorn. Ett pilotprojekt har genomförts under 2022 kring smarta brandvarnare och sensorer. Projektet ska utvärderas i början av 2023

och utifrån det ska vi ta ställning till hur vi går vidare. Bolaget har också förstärkt de personella resurserna för att arbeta med brand- och vattenskador genom att tillsätta skadesamordnare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande				Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Utvärdera pilotprojekt där bolaget prövat smarta brandvarnare och sensorer mot vattenskador. Delta aktivt i arbetet tillsammans med S:t Erik Försäkring kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö	78	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	80		
	 Serviceindex	82		
	 Trygghetsindex	80		
				 Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Barnrättsarbetet

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete med utgångspunkt i den kartläggning av barnrättsperspektivet som genomförts under 2022. Exempel på utvecklingsaktiviteter som kommer att genomföras under 2023 är att vidareutveckla barnperspektivet i bolagets modell för socialt värdeskapande analys, och testa modellen i ett område i Järva, utveckla rutiner för trygghetsvandringar med barn, kunskapshöjande åtgärder samt vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete.

Vi kommer också att fortsätta att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, genomföra inspirationstillfällen och utveckla koncept för ferieungdomar i samarbete med staden och Rädda Barnen. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila kommer vi fortsatt tillsammans med systerbolagen att samarbeta med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och roliga sommarlovsaktiviteter.

Genomförandet av hållbarhetsmålen inom Agenda 2030

Stockholms stad ska vara ledande i genomförandet av Agenda 2030 och genomförandet ska präglas av relevanta arbetssätt som bidrar till en ekonomiskt, miljömässig och socialt hållbar stad. Här beskrivs kortfattat på vilket sätt bolaget bidrar till dessa mål genom sin vardagliga verksamhet.

Mål 3 – god hälsa och välbefinnande: Vi arbetar systematiskt för att säkerställa en sund inomhusmiljö och att minska utsläppen av luftföroreningar från fordon och arbetsmaskiner.

Mål 5 – jämställdhet: Vi fortsätter med och vidareutvecklar vårt arbete med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Vi ska utveckla våra arbetssätt för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets lägenheter. Vi fortsätter med och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Vi har fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vi ställer även särskilda jämställdhetskrav i alla upphandlingar med värde över 2 mnkr.

Mål 7 – hållbar energi: Vi fortsätter vårt energieffektiviseringsarbete och köper fastighetsel som klassas som bra miljöval. Vi medverkar i det stadsövergripande arbetet för en fossilfri fjärrvärme och ska öka vår produktion av förnybar energi. Vi ska genomföra de specifika undersökningar som efterfrågas kring vind- och solkraft.

Mål 8 – arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt: Vi fortsätter vårt interna systematiska arbetsmiljöarbete och ställer motsvarande krav på våra leverantörer och entreprenörer. Vi genomför lönekartläggning och säkerställer att det inte finns osakliga löneskillnader inom bolaget. Vi arbetar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden genom att ta emot praktikanter, feriearbetare och personer som står långt från arbetsmarknaden. Vi ska utveckla våra arbetssätt för att skapa fler arbetstillfällen, och har ett kunskapsunderlag framme.

Mål 9 – hållbar industri, innovationer och infrastruktur: Vi utvecklar vår organisation och våra arbetssätt för att främja innovation, digitalisering och ständiga förbättringar, vilket svarar upp mot stadens Kvalitetsprogram. Vi skapar ett strukturkapital genom att göra revision och (delvis) certifiering av vårt ledningssystem.

Mål 10 – minskad ojämlikhet: Vi förmedlar våra lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Vi har fortsatt stort fokus på att ge ett gott bemötande och likvärdig service till alla våra hyresgäster. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals.

Mål 11 – hållbara städer och samhällen: Inom jämlik stadsutveckling arbetar vi för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum för envar, när vi bygger nytt och förvaltar. Vi strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror och underlättar för hyresgäster att förändra sin boendesituation genom vår internkö och godkännanden av byten. Vi bedriver utvecklingsinsatser för att få till stånd en rörlighet inom beståndet och vi jobbar aktivt med stadens program för Äldrevänlig stad. Vi arbetar med Bostad Först. Vi genomför studiemeritkontroller avseende studentlägenheter, så att de kommer nya studenter till godo. Vi bedriver utvecklingsinsatser kring socialt värdeskapande analyser och skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn i bostadsområdena. Vi arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från vår verksamhet.

Mål 12 – hållbar konsumtion och produktion: Vi strävar efter att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val i sin vardag, bl.a. genom att möjliggöra fastighetsnära källsortering. Vi genomför vattensparåtgärder, sprider information för att öka kunskap och utvecklar våra arbetssätt för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall i större utsträckning. Vi styr mot giftfria byggvaror och förbrukningskemikalier och utvecklar vårt arbete med livscykelanalyser.

Mål 13 – bekämpa klimatförändringarna: Vi identifierar vilka byggnader i det befintliga beståndet som riskerar att drabbas extra hårt i samband med skyfall och värmeböljor för att ta fram handlingsplaner och genomföra anpassningar för att bättre klara de nya förutsättningarna. Vi arbetar också för att öka kunskap och utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnation för att förebygga negativa effekter av ett förändrat klimat.

Mål 15 – ekosystem och ekologisk mångfald: Vi fortsätter hålla en hög standard på våra gårdsmiljöer, välja växter som gynnar pollinatörer och undvika bekämpningsmedel vid ogräsbekämpning. Vi vidareutvecklar arbetssätten med ekosystemtjänster i ny-, ombyggnation och förvaltning.

Mål 16 – fredliga och inkluderande samhällen: Vi fortsätter vårt arbete med konceptet Rättvist byggande för att motverka svart arbetskraft och bristande arbetsmiljö i våra byggprojekt. Vi samverkar med rättsvårdande myndigheter för att motverka kriminalitet. Vi vidareutvecklar vårt arbete mot olaga andrahandsuthyrning. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt antikorrupsionsarbete.

Mål 17 – genomförande och globalt ledarskap: Vi fortsätter och utvecklar vår samverkan med fastighetsägarföreningar, brottsförebyggande råd, myndigheter och civilsamhället för ett effektivt genomförande och större genomslag.

Inköpsarbete

Stadens mål för hållbarhet, kvalitet etc. formuleras som krav eller kriterier i upphandlingar utifrån marknadsanalyser och kategoristrategierna. De kontrolleras vid upphandlingstillfället och följs upp enligt avtalsspecifika uppföljningsplaner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				👤 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling
				👤 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa